

Brf Kasernhöjden 11
Org nr 769615-3894

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen med säte i Karlstad avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Regementet 17 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 57 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök
20 st 2 rum och kök
10 st 2,5 rum och kök
13 st 3 rum och kök
4 st 3,5 rum och kök
6 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 4 575 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår. Föreningens fastighet är en ombyggd kasernbyggnad som färdigställdes 2010. Värdeår 2010.

Fastighetens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 15 kr per kvm bostadsarea. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-03-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Astonsson	Ledamot	Ordförande
Lars Domeij	Ledamot	
Caroline Frandsen	Ledamot	Sekreterare
Mikael Bergergård	Ledamot	Vice ordförande
Åsa Hedberg	Suppleant	
Birgitta Hjärpe	Suppleant	

Vid stämman avgick Karin Alfredsson, Viktor Mattsson och Hanna Fridlund ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 89 600 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Nordeuropa Försäkring.

Revisorer

We Audit Sweden AB

Ordinarie och suppleant

Valberedning

Henrik Bäck

Lisbeth Björkquist

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-06-10.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med HSB Värmland om energioptimering samt avtal om fastighetsförvaltning med Värmlands Fastighetsservice AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 93 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har elva överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2018. Genomsnittlig avgift är ca 642 per kvm.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2010. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 315 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. För åren 2016-2020 betalar fastigheten halv fastighetsavgift.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Kommentar till årets resultat

Sedan 2014 görs avskrivningar på föreningens fastighet med ca 1% av anskaffningsvärdet, vilket leder till att föreningen redovisar förlust. Kassaflödet är dock fortsatt positivt då amorteringarna ligger kvar på en lägre nivå.

Flerårsöversikt

(alla belopp i tkr)		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	3 110	3 110	3 110	3 103
Resultat efter finansiella poster	tkr	160	-344	-291	-818
Balansomslutning	tkr	105 930	106 119	106 854	107 287
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	58,7	58,4	58,3	58,4

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	62 515 000	474 000	-666 824	-343 634
Disposition av föregående års resultat	-	-	-343 634	343 634
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	159 744
Eget kapital 2017-12-31	62 515 000	474 000	-1 010 458	159 744

Förslag till resultatdisposition

Förslag till behandling av den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-1 010 457
Årets resultat	159 744
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-850 713</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	70 000
att i ny räkning överförs	-920 713
	<u>-850 713</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 938 356	2 938 356
Övriga rörelseintäkter	2	171 700	171 600
Summa rörelseintäkter		3 110 056	3 109 956
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 039 126	-1 267 532
Övriga externa kostnader		-117 548	-151 944
Personalkostnader och arvoden	4	-118 259	-306 492
Avskrivning	5	-1 057 000	-1 057 000
Summa rörelsekostnader		-2 331 933	-2 782 968
Resultat före finansiella poster		778 123	326 988
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 023	375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 402	-670 997
Summa resultat från finansiella poster		-618 379	-670 622
Resultat efter finansiella poster		159 744	-343 634
Årets resultat		159 744	-343 634

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	102 159 035	103 216 035
Summa anläggningstillgångar		102 159 035	103 216 035
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	6	54 892	108 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	87 035	84 880
		141 927	193 196
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 629 523	2 710 023
Summa omsättningstillgångar		3 771 450	2 903 219
Summa tillgångar		105 930 485	106 119 254

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		62 515 000	62 515 000
Föreningens fond för yttre underhåll		474 000	474 000
		<u>62 989 000</u>	<u>62 989 000</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-1 010 457	-666 823
Årets resultat		159 744	-343 634
		<u>62 138 287</u>	<u>61 978 543</u>
Summa eget kapital			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	42 790 400	43 549 740
		<u>42 790 400</u>	<u>43 549 740</u>
Summa långfristiga skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	380 000	-
Leverantörsskulder		201 411	225 465
Övriga kortfristiga skulder		26 880	21 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		393 507	343 541
		<u>1 001 798</u>	<u>590 971</u>
Summa kortfristiga skulder			
Summa eget kapital och skulder		<u>105 930 485</u>	<u>106 119 254</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Årsredovisningen upprättas för första gången enligt BFNAR (2016:10) om årsredovisning i mindre företag, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Årsavgifter	2 938 356	2 938 356
Bilplatser	171 700	171 600
Summa	<u>3 110 056</u>	<u>3 109 956</u>

Not 3 Driftskostnader och underhållskostnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel, bolag	170 906	60 137
Lokalvård, bolag	-	6 250
Ventilation	47 994	179 125
Reparation och underhåll	19 576	112 939
Hissar	36 109	50 297
El	41 800	47 129
Värme	394 928	479 672
Vatten och avlopp	138 916	132 300
Renhållning	57 756	52 041
Fastighetsförsäkring	31 830	29 492
Kabel-TV	9 362	29 511
Fastighetsavgift	37 449	36 138
Samfällighetsförening	52 500	52 500
Summa	<u>1 039 126</u>	<u>1 267 531</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Styrelsearvode	89 600	44 300
Lön fastighetsskötsel	-	186 653
Sociala avgifter	28 368	69 504
Fora	291	6 035
Summa	<u>118 259</u>	<u>306 492</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	106 727 600	106 727 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 727 600	106 727 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 511 565	-2 454 565
Årets avskrivningar	-1 057 000	-1 057 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 568 565	-3 511 565
Utgående restvärde enligt plan	<u>102 159 035</u>	<u>103 216 035</u>
Varav mark	673 230	673 230
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
	<u>75 600 000</u>	<u>75 600 000</u>

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	4 092	50 167
Avräkning entreprenör	-	58 155
Skattefordran	50 806	-
Övriga poster	-6	-6
Summa	<u>54 892</u>	<u>108 316</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	25 820	25 313
Försäkringspremier	40 261	31 830
Kabel-TV	-	7 263
Ekonomisk förvaltning	20 954	20 474
Summa	<u>87 035</u>	<u>84 880</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,50	2020-03-30	144 340	14 073 250
Stadshypotek	1,20	2019-03-01	235 000	14 292 950
Stadshypotek	1,63	2020-06-01	0	14 804 200
Totalt			379 340	43 170 400

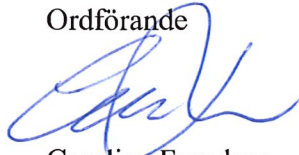
Avgår kortfristig del	-380 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut	42 790 400

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 41 270 400 kr om fem år.

Ställda panter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	46 000 000	46 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Karlstad 2018-02-08


Anders Astonsson
Ordförande


Caroline Frandsen
Sekreterare


Lars Domeij
Ledamot


Mikael Bergergård
Vice ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-15.

We Audit Sweden AB


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11, org.nr 769615-3894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kasernhöjden 11 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 15 / 2 - 2018

We Audit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor